

**Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“**

**Abwägung**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. Stand des Verfahrens .....</b>   | <b>2</b>     |
| <b>2. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) .....</b> | <b>3</b>     |
| 2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist .....  | 3            |
| 2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....  | 4            |
| 2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit .....   | 6            |

## 1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 den Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“ gefasst (Beschluss Nr. V/2014/12628). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 vom 09.07.2014 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 4.11.2014 bis zum 5.12.2014 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 24.10.2014 erfolgt. Mit Schreiben vom 13.11.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.05.2015 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. VI/2015/00579).

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 30.06.2015, in der Zeit vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 16.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung eingegangen sind und zu denen eine Abwägung vorgenommen werden musste.

In der Vorlage sind die für den Abwägungsvorgang relevanten Inhalte der Stellungnahmen jeweils wörtlich zitiert. Die Zitate sind durch Anführungszeichen und kursive Schrift gekennzeichnet und geben den Inhalt der Originalstellungnahme wieder.

Alle Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eingegangen sind, werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden. Dies betrifft auch die Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

## **2. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

### **2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist**

#### **2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:**

##### **-Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange:**

- Hallesche Verkehrs AG
- Handwerkskammer Halle
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Halle (Saale)

Es sind keine Belange dieser Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

##### **-Nachbargemeinden:**

- Stadt Wettin-Löbejün

Es sind keine Belange dieser Nachbargemeinde bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

#### **2.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten**

##### **-Stellungnahmen von Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

- ✚ Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 16.07.2015
- ✚ DB Services Immobilien GmbH vom 13.07.2015
- ✚ Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, vom 28.09.15
- ✚ Energieversorgung Halle GmbH vom 21.07.2015
- ✚ Mitnetz Strom mbH vom 03.07.2015
- ✚ Mitnetz Gas mbH vom 15.07.2015
- ✚ GDMcom mbH vom 07.07.2015
- ✚ Gascade Gastransport GmbH vom 13.07.2015
- ✚ 50Hertz Transmission GmbH vom 06.07.2015
- ✚ Hallesche Wasser und Abwasser GmbH vom 24.07.2015
- ✚ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 08.07.2015 und vom 22.07.2015
- ✚ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 29.07.2015
- ✚ Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 07.07.2015
- ✚ Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt vom 28.07.2015
- ✚ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt vom 28.07.2015
- ✚ Kreisverwaltung Saalekreis vom 24.07.2015
- ✚ LMBV mbH vom 05.08.2015
- ✚ Polizeirevier Halle vom 24.06.2015
- ✚ Regionale Planungsgemeinschaft Halle vom 03.07.2015

- ✚ Untere Verkehrsbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 17.07.2015
- ✚ FB Sicherheit der Stadt Halle (Saale), Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst vom 30.07.2015
- ✚ Untere Raumordnungsbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 29.06.2015
- ✚ Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 24.07.2015
- ✚ Untere Wasserbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.07.2015
- ✚ Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.07.2015
- ✚ Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.07.2015
- ✚ Untere Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.07.2015
- ✚ Untere Forstbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 10.07.2015
- ✚ FB Gesundheit der Stadt Halle (Saale) der Stadt Halle (Saale) vom 27.07.2015

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

#### **-Stellungnahmen von Nachbargemeinden:**

- ✚ Gemeinde Kabelsketal vom 01.07.2015
- ✚ Gemeinde Schkopau vom 03.07.2015
- ✚ Gemeinde Petersberg vom 15.07.2015
- ✚ Gemeinde Salzatal vom 29.06.2015
- ✚ Gemeinde Teutschenthal vom 22.07.2015
- ✚ Stadt Landsberg vom 16.07.2015
- ✚ Stadt Merseburg vom 25.06.2015

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Nachbargemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

## **2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **2.2.1 Stellungnahme der IHK Halle-Dessau vom 21.07.2015:**

- (1) *„Gegen die Erweiterung eines bestehenden Möbelmarktes bestehen somit grundsätzlich keine Einwände, jedoch wären fundiertere Aussagen zur Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche sehr hilfreich.“*
- (2) *„Zudem widmet die Stadt Halle (Saale) erneut bestehende gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel um und entzieht diese Flächen somit einer anderen gewerblichen Nutzung gemäß § 8 oder § 9 der Baunutzungsverordnung.“*
- (3) *Wie bereits in der Stellungnahme zum, im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen, Bebauungsplan Nr. 157 vom 18. Dezember 2014 ausgeführt, ist zwingend eine Regelung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in den B-Plan aufzunehmen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu (1): Der Stadtrat hat mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Oktober 2013 beschlossen, den Bereich um den Halleschen Einkaufspark (HEP) an der Bundesstraße 6 (B 6) als Fachmarkttagglomeration zu entwickeln und dort auch weitere nicht zentrenrelevante Fachmärkte anzusiedeln. Bezüglich der Auswirkungen aufgrund der Ansiedlungen ist davon auszugehen, dass durch die Beschränkung auf Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, in denen vorrangig zentrenrelevanter Einzelhandel anzusiedeln ist, nicht zu erwarten sind. Diese Aussage lässt sich auf die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente ausdehnen, da diese im B-Plan zu begrenzen sind. Ausführungen zu den Auswirkungen werden im Übrigen im Pkt. 6 der Begründung zur FNP-Änderung gemacht.

Zu (2): Der Stadtrat hat mit dem Einzelhandelskonzept beschlossen, den Standort an der B 6 als Fachmarkttagglomeration zu entwickeln und dort auch weitere großflächige nicht zentrenrelevante Fachmärkte anzusiedeln. Damit wurde bewusst in Kauf genommen, dass dadurch Flächen nicht mehr für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Bereich nordöstlich des HEP ist allerdings schon sehr stark durch Einzelhandel geprägt. Mit der Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche für den Möbelmarkt stehen in der Sonderbaufläche kaum noch weitere Grundstücke zur Verfügung, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen würden. Es obliegt dem B-Plan, dessen Geltungsbereich deutlich über den der FNP-Änderung hinausgeht, weitere Differenzierungen vorzunehmen und in den gewerblich geprägten Teilen des Geltungsbereiches Einzelhandel auszuschließen. Der tatsächliche Entzug gewerblicher Baufläche ist durch die vorliegenden Planungen (FNP-Änderung und B-Plan) gering.

Zu (3): Der Hinweis bezieht sich auf den Bebauungsplan und ist für den Flächennutzungsplan deshalb nicht relevant. Im Bebauungsplan wird der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu der Nr. (1) in der Begründung, Pkt. 6 Auswirkungen, bereits berücksichtigt. Bezüglich der Nr. (2) handelt es sich um eine Feststellung, die nicht zu einer Änderung der Planung führt. Sie bleibt deshalb unberücksichtigt. Die Ausführungen zu Nr. (3) sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

### **2.2.2 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Ref. 44, vom 13.07.2015 bzw. vom 18.12.2014:**

*„Da die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel auch anderer Formen des Einzelhandels zulässt, die an diesem Standort aber nicht gewollt sind, sollte die Zweckbestimmung wie folgt konkretisiert werden: „Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten“. So ist sichergestellt, dass kein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ entwickelt werden kann.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan muss nicht nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Saale) verfügt seit dem 30.10.2013 mit dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept über ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort um den Halleschen Einkaufspark (HEP) an der Leipziger Chaussee als „Fachmarkttagglomeration“ festgelegt, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Verbindlich regelt die Zulässigkeit der Sortimente damit der in der Planungshoheit der Stadt aufzustellende Bebauungsplan, der sich dazu auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossene „Hallesche Sortimentsliste“ stützt, die zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Eine weitergehende Regelung im Flächennutzungsplan ist damit nicht erforderlich.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Der Hinweis in der Stellungnahme des Referates 44 des MLV wird nicht berücksichtigt.

### **2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit**

Aus der Öffentlichkeit wurden zum vorliegenden Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben.